



Zion Capital FII

ZIF11

Relatório Gerencial
2º Semestre de 2024

*Todas as informações contidas nesse relatório estão com a data de referência do dia 30/12/2024

Perfil do Fundo

O Fundo detém em seu portfólio uma participação de 2,09% (dois vírgula zero nove por cento) do capital social da Cortel Holding S.A. ("Cortel"), uma empresa pioneira e líder no setor brasileiro de serviços funerários. Com uma história de mais de 60 anos, a Cortel estabeleceu uma ampla rede de relacionamentos ao longo de sua cadeia de serviços e produtos. Recentemente, ao analisar uma oportunidade de consolidação do setor, começou a explorar oportunidades de investimento que agregariam não apenas ativos e serviços, mas também inteligência de mercado. O objetivo é impulsionar positivamente suas operações atuais e acelerar seu crescimento.

Além disso, o Fundo possui uma participação direta na SPE Consórcio Cortel SP S.A. ("Cortel SP"), uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) criada para administrar a concessão dos cemitérios e serviços funerários no município de São Paulo. A Cortel SP foi a vencedora do Bloco II da concessão, que inclui os cemitérios do Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

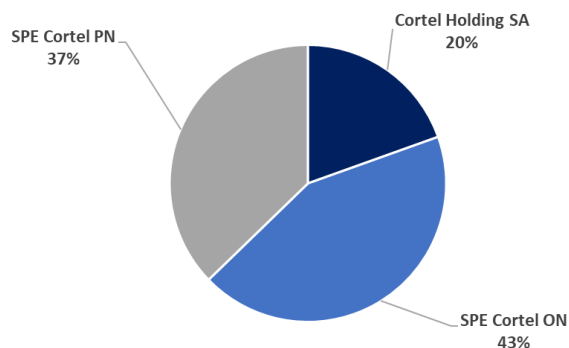
Informações Gerais

Patrimônio líquido do Fundo*	R\$ 84.054.678,89	Taxa de Performance 20% do que exceder 100% do CDI
Valor da cota patrimonial*	R\$ 1.770,13117595	Gestor Zion Gestão de Recursos Ltda.
Valor da cota a mercado**:	R\$ 634,99	Administrador Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Quantidade de cotas*:	47.485	Custodiante Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ	35.820.768/0001-96	
Data de início do Fundo	Maio/2020	
Data de início das negociações	Julho/2020	
Taxa de administração e gestão	0,995% ao ano	
Taxa de custódia	0,005% ao ano	*Valores com referência na data de 30/12/2024

Objetivo do Fundo

Fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários predominantemente no setor *death care*, buscando atingir bons rendimentos para os seus cotistas.

Composição da Carteira

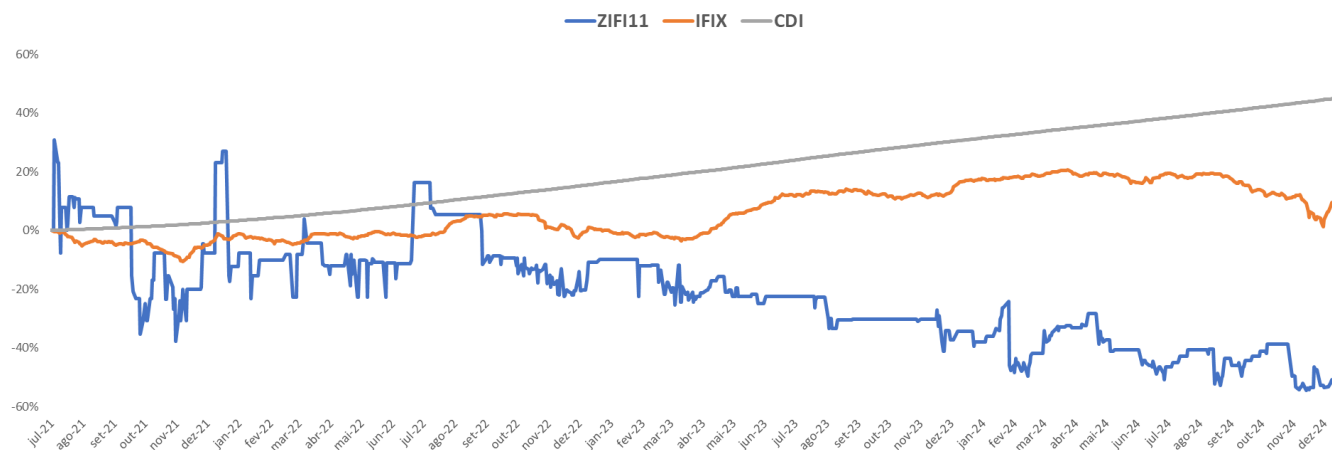


Participação Societária nas Investidas



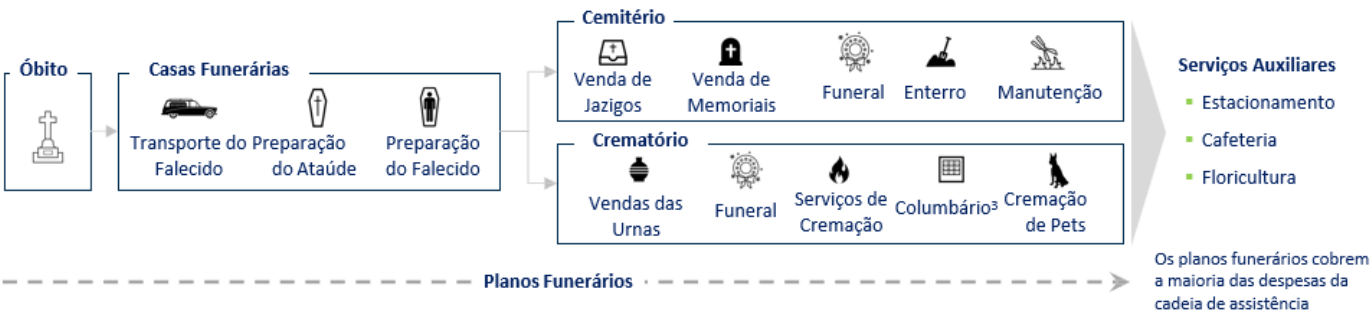
Comparativo de Rentabilidade

Retorno Total	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	nov/24	dez/24	12M
ZIFI11	-1,06%	-15,48%	18,31%	3,81%	-12,27%	-7,32%	0,13%	8,46%	-15,58%	21,54%	-21,77%	-21,77%	2,75%	-25,21%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,18%	0,97%	-2,36%	-3,06%	0,97%	-2,11%	-0,67%	-5,89%
CDI	1,01%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,83%	0,91%	0,87%	0,93%	0,91%	0,83%	0,88%	10,86%



Mercado *Death Care*

A estrutura do setor de *Death Care* é composta por três segmentos principais: casas funerárias, cemitério/crematório e plano funerário - os preparativos para o funeral são feitos antes do óbito (preventiva) ou no dia da partida (imediata).



O início do processo ocorre com o óbito, do qual pode seguir dois fluxos:

- Parentes do falecido recorrem ao plano funerário previamente contratado para que possa realizar o serviço da casa funerária: transporte do falecido, preparação do ataúde e a preparação do falecido. Com a preparação realizada o falecido pode seguir dois possíveis caminhos: sepultamento ou cremação.
- Parentes do falecido contratam uma casa funerária para realizar o transporte e preparação do falecido e o cemitério ou crematório de acordo com o procedimento adotado.

Produtos e Serviços

 CEMITÉRIOS	 CREMATÓRIOS	 PLANOS FUNERÁRIOS	 RECEITAS FUNERÁRIAS ADICIONAIS
Jazigos	Venda de urnas	Compra previdenciária dos jazigos	Taxa de Manutenção
Caixa Ossuária	Columbários	Caixa Ossuária	Aluguel de sala de velório
Aluguel de jazigos	Caixa Ossuária	Columbário	Cerimoniais
Jazigos verticais			Exumação Inumação
Columbários			



A Jornada da Cortel: de 1963 até hoje

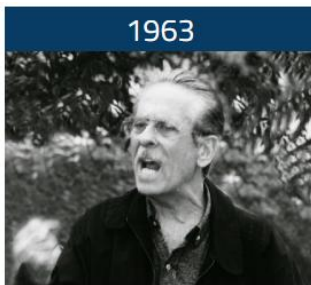
1963



Fundação

- A Cortel foi fundada por José Elias Flores e Percival Flores.
- Inicialmente era uma incorporadora imobiliária no Rio Grande do Sul.

1963



Fundação da Companhia por José Elias Flores

1971 a
2012

Crescimento

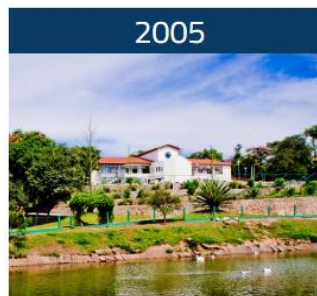
- Transição para a indústria de serviços funerários.
- Inauguração dos cemitérios: Parque São Vicente (Canoas/RS), São Francisco de Paula (Pelotas/RS), Parque Tarumã (Manaus/AM), Cristo Rei (São Leopoldo/RS), Memorial da Colina (Cachoeirinha/RS), São José (Porto Alegre/RS), Saint Hilaire (Viamão/RS).
- Início das operações no setor de serviços funerários.

1974



Inauguração do Cemitério Parque São Vicente

2005



Inauguração do Crematório e cemitério Saint Hilaire

2012 +

Próximos
passos

Consolidação nacional

- Aquisição dos Cemitérios: Penitência (Rio de Janeiro/RJ), Terra Santa (Belo Horizonte/MG), Vale do Cerrado (Goiânia/GO) e Parque dos Girassóis (Rio Preto/SP);
- Início de cremação para animais, com a aquisição da Cremapet;
- Aquisição da Metropax, maior empresa de planos funerários de Belo Horizonte.
- Ganho do Bloco II da concessão do município de São Paulo para operar o serviço funerário público da cidade e cinco cemitérios: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

2020



Aquisição-gestão do Cemitério Parque Terra Santa

2021



Cortel se torna a maior acionista individual do Vale do Cerrado

Grupo Cortel

Amazonas

1 Cemitério

Rio de Janeiro

1 Cemitério
1 Crematório

Rio Grande do Sul

7 Cemitérios
1 Crematório Pet
1 Plano Funerário
4 Crematórios
1 Casa Funerária

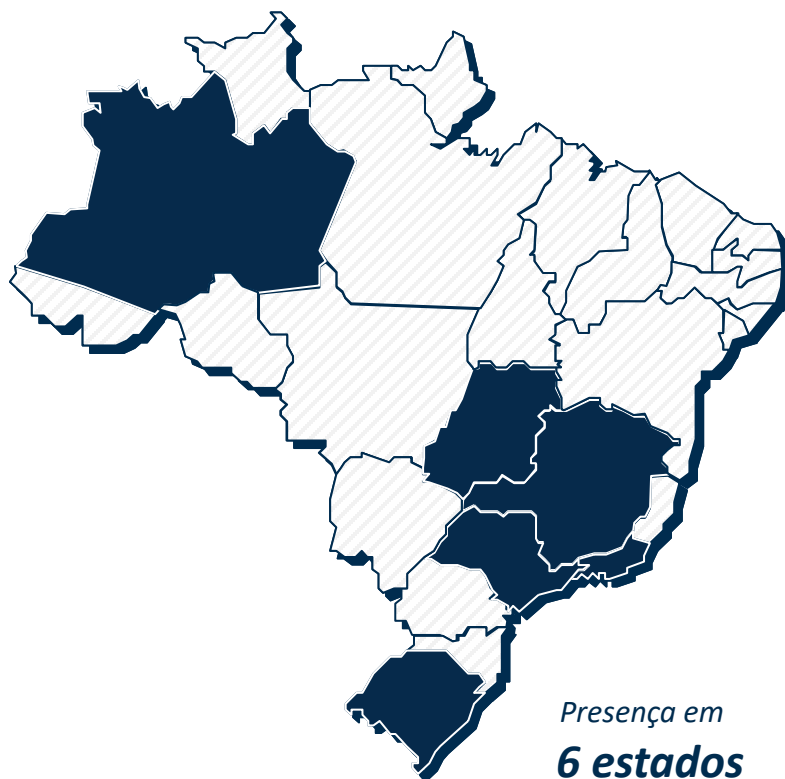
São Paulo

6 Cemitérios
1 Plano Funerário

Goiás

1 Cemitério
1 Crematório
1 Crematório Pet
1 Plano Funerário

Minas Gerais

1 Cemitério
3.636 jazigos
1 Plano Funerário**17** Cemitérios¹**8** Crematórios**2** Crematórios de animais**17** Agências funerárias**55** Salas de velórios**10** Capelas de cerimônias**2** Capelas históricas**2** Empresas de Planos funerários

Concessão funerária do município de São Paulo

**3.636** Jazigos no Terra Santa Cemitério Parque**+7k** sepultamentos anuais**+6k** cremações anuais**+1.500k m²** de área total**+80k** jazigos utilizados**+17k** funerários realizados por ano**+450k** vidas atendidas por planos funerários

Grupo Cortel – Ativos

Cemitério e Crematório São Vicente

Av. Santos Ferreira, 3721 – Canoas/RS

- Início da operação Cortel: 1974
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 66.000m²
- Potencial de expansão: 11.900m²



Cemitério e Crematório Parque Saint Hilaire

Av. Senador Salgado Filho, 2980 – Viamão/RS

- Início da operação Cortel: 2005
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 145.000m²
- Potencial de expansão: 46.500m²



Cemitério e Crematório Ecumênico Cristo Rei

Av. Theodomiro Porto da Fonseca, 3249 - São Leopoldo/RS

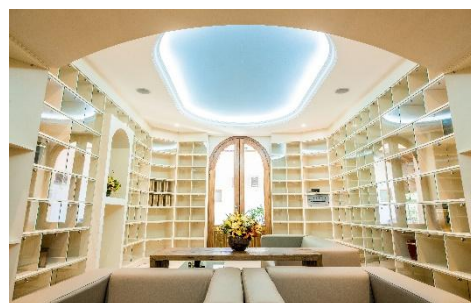
- Início da operação Cortel: 1987
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 58.000m²
- Potencial de expansão: 15.800m²



Cemitério e Crematório Memorial da Colina

Av. Frederico Augusto Ritter, 6221 - Cachoeirinha/RS

- Início da operação Cortel: 1999
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 72.000m²
- Potencial de expansão: 26.000m²



Grupo Cortel - Ativos

Cemitério São José

Av. Professor Oscar Pereira, 584 - Azenha - Porto Alegre/RS

- Início da operação Cortel: 2002
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 6.000m²
- Potencial de expansão: 1.000m²



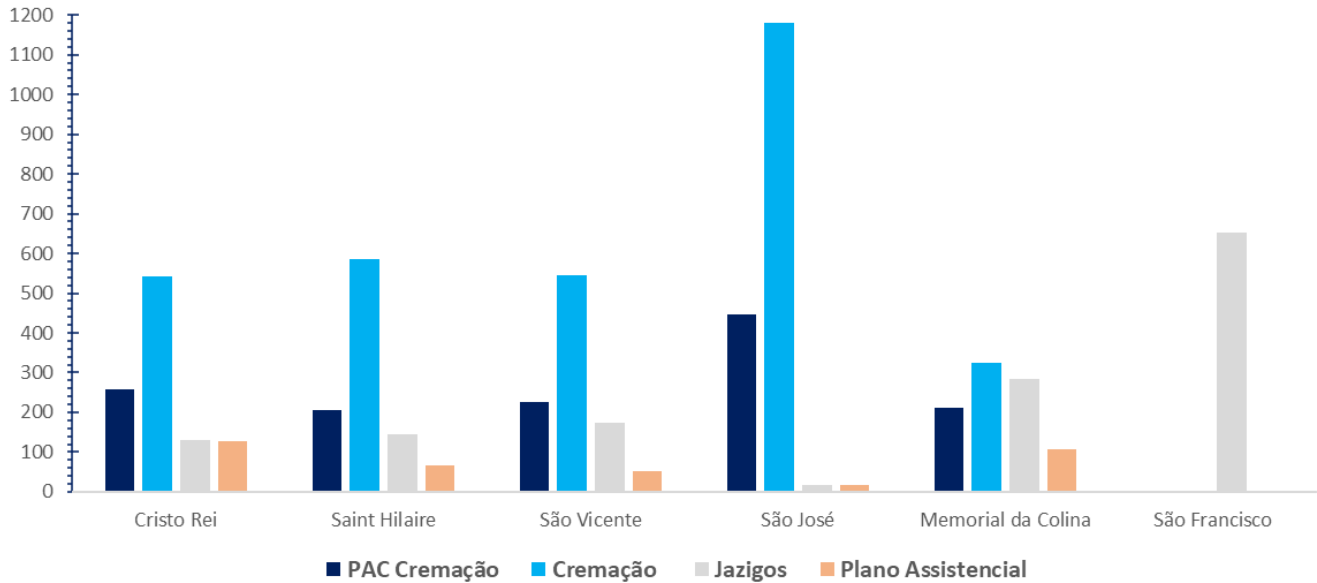
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula

Av. Duque de Caxias, 454 - Pelotas/RS

- Início da operação Cortel: 1976
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 20.000m²
- Potencial de expansão: 2.700m²



Vendas 2024 - Cortel Sul



Grupo Cortel - Ativos

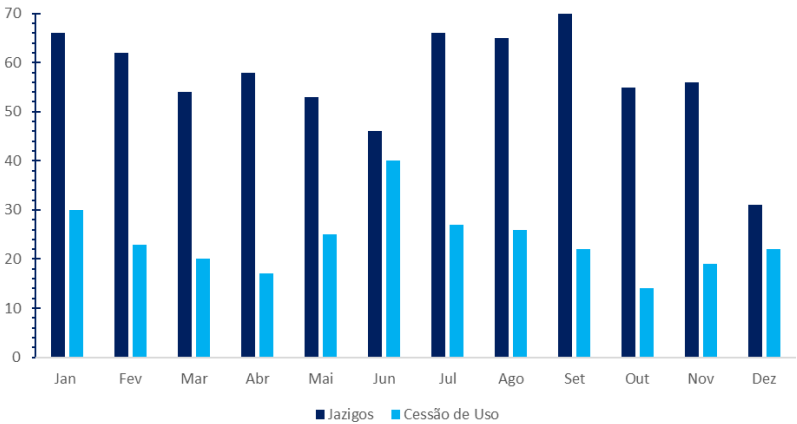
Memorial Parque dos Girassóis

Av. Afonso Valera, 350, Ribeirão Preto/SP

- Início da operação Cortel: 2006
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Percentual detido pela Cortel: **28,91%**
- Área: 240.000m²
- Potencial de expansão: 86.000m²



Vendas - Girassóis



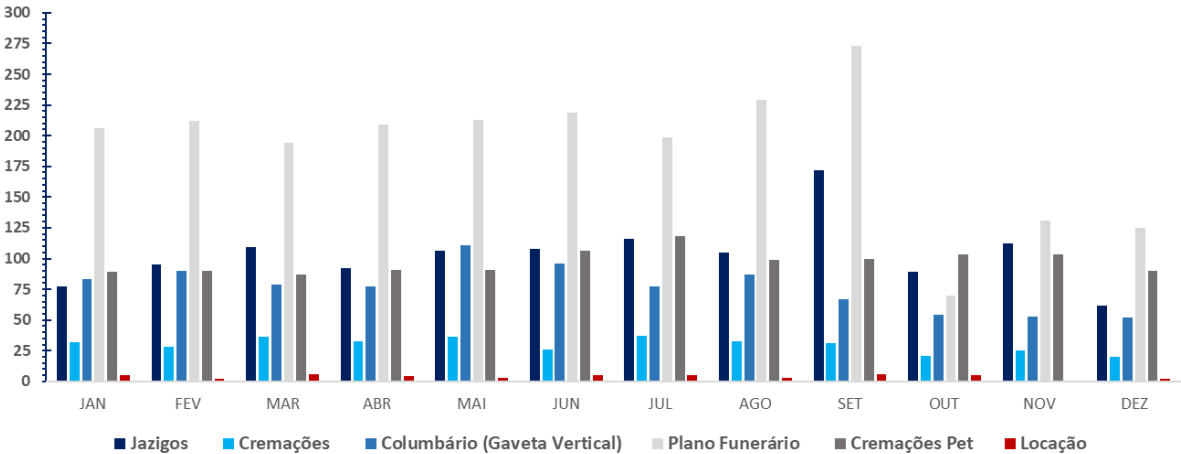
Complexo Vale Do Cerrado

Conj. Vera Cruz, Goiânia/GO

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Percentual detido pela Cortel: **37,83%**
- Área: 350.000 m²
- Potencial de expansão: 190.000m²



Vendas - Vale do Cerrado



Grupo Cortel - Ativos

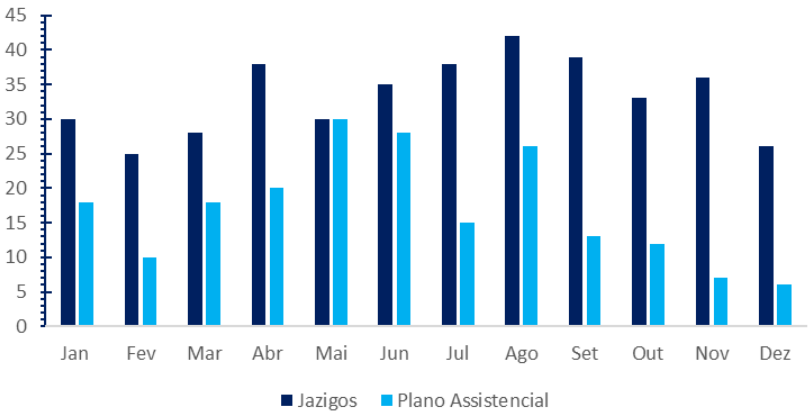
Terra Santa Cemitério Parque

Sabará, Minas Gerais

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Percentual detido pela Cortel: **52,90%** e 4.887 jazigos
- Área: 284.000m²
- Potencial de expansão: 199.000m²



Vendas - Terra Santa



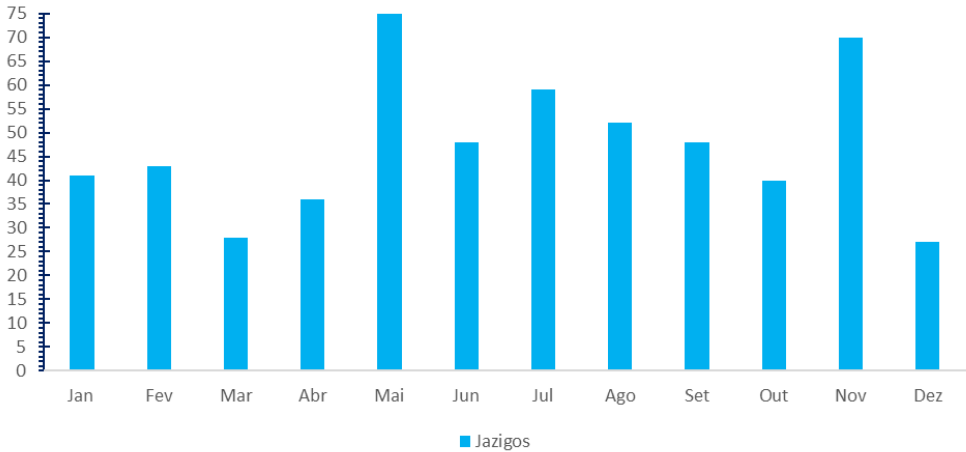
Cemitério Parque de Manaus

Av. do Turismo, 107 - Tarumã - Manaus/AM

- Início da operação Cortel: 1980
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 104.000m²
- Potencial de expansão: 80.000m²



Vendas - Manaus



Grupo Cortel - Ativos

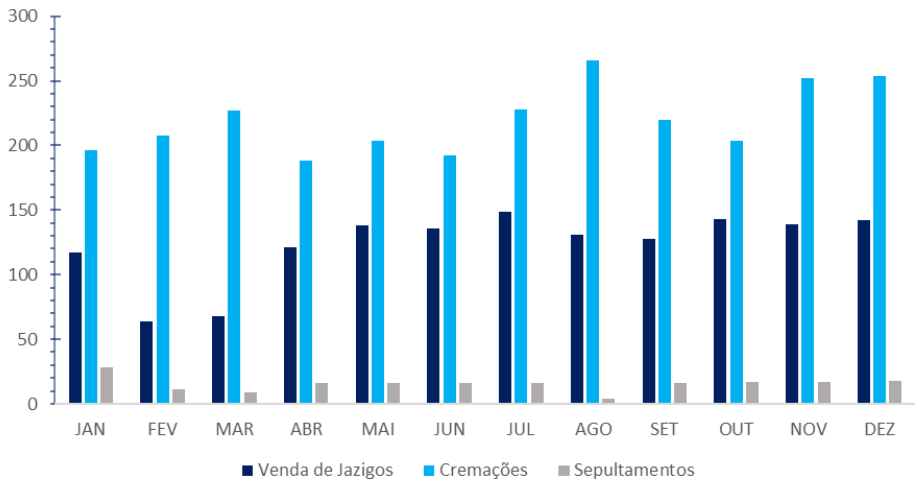
Cemitério e Crematório da Penitência

R. Monsenhor Manuel Gomes, 307 CAJU – Rio de Janeiro/RJ

- Início da operação Cortel: 2012
- Percentual detido pela Cortel: **12%**
- Tipo de contrato: Permissão
- Área: 52.000m²
- Potencial de expansão: 11.000m²



Vendas - Penitência



Funerária PREVIR

Porto Alegre - RS

- Atendimentos, serviços e vendas realizados no período: **4.083**



CREMAPET

Porto Alegre - RS

- Quantidade de cremações realizadas no 3º trimestre: **1253**
- Presente em 14 cidades do Estado do Rio Grande do Sul



Grupo Cortel - Ativos

Grupo Metropax

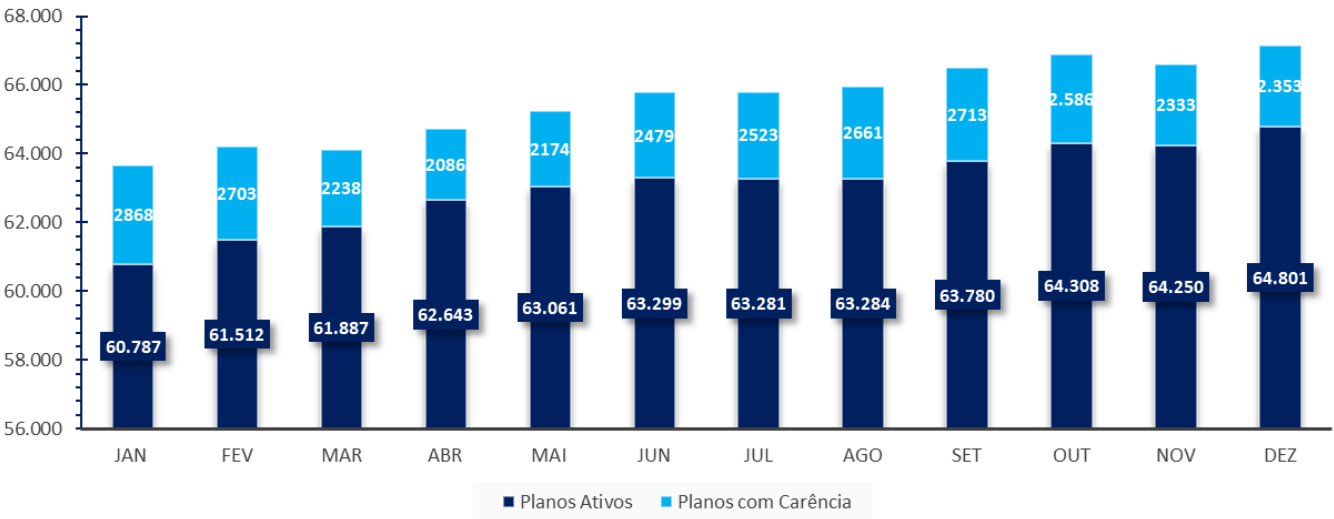
Belo Horizonte - MG

- Presente em 10 cidades no estado de Minas Gerais
- Presente em 14 cidades no estado de Rio Grande do Sul
- Percentual detido pela Cortel: **75%**
- **70.416** contratos ativos
- **422.496** vidas ativas

A MetroPet foi criada para oferecer uma despedida honrosa e respeitosa aos nossos filhos pet. Sabemos como é difícil dizer adeus aos nossos fiéis companheiros e eles merecem todo o carinho e cuidado nesse momento. Além de ser um espaço para despedidas amorosas, o Metropet também é um espaço para celebrar a vida dos pets, onde acontecem eventos e comemorações especiais dedicadas aos nossos pets em vida.



Planos - Metropax



Jazigos no Cemitério João XXIII

Porto Alegre - RS

- A Cortel possui 419 jazigos e 1.490 nichos neste empreendimento.



Acompanhe o Grupo Cortel e suas empresas nas redes sociais:



Reportagens relevantes (clique nas imagens para abrir a versão completa):

Cemitérios de Rio e São Paulo ficam movimentados durante Dia de Finados

Crematório Metropolitano de Porto Alegre realiza programação especial de Finados

Abraçando as Lembranças com Amor: Celebração do Dia de Finados com o acolhimento da Metropax

A Cortel apresenta a campanha “Transformando a Dor em Amor: Amor para Sempre” com programação especial para Finados



Grupo Cortel

Há mais de 60 anos cuidando das pessoas e preservando memórias. 🤝💙

▶ Assista no youtube - websérie "Amor, para sempre", por Allan Dias Casto e Cortel.



Cortel SP – Overview

A Cortel SP é uma das quatro concessionárias do serviço funerário da cidade de São Paulo, responsável pela gestão, administração e manutenção de cemitérios, crematórios, agências e serviços funerários referentes ao Bloco II da concessão realizada pela Prefeitura de São Paulo em 2022. O contrato de concessão autoriza as concessionárias a realizar serviços funerários em toda cidade de São Paulo, podendo realizar o sepultamento em qualquer um dos cemitérios municipais.

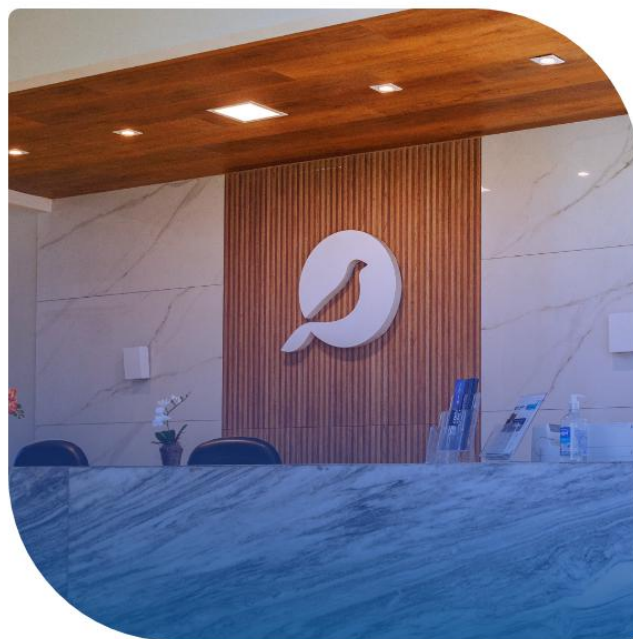
Os cinco cemitérios sob administração da Cortel SP são: Cemitério do Araçá, Cemitério Vila Nova Cachoeirinha, Cemitério Dom Bosco, Cemitério Santo Amaro e Cemitério São Paulo. Além disso, a estrutura da companhia conta com uma sede administrativa, 10 agências funerárias em pontos estratégicos da cidade, centro logístico, frota de carros funerários e mais de 400 colaboradores.

Além de prestar o serviço funerário, a Cortel SP também vende jazigos, planos funerários, cremações e oferece uma gama diversa de serviços para os familiares que desejam homenagear seus entes queridos, como: coroa de flores, músicos contratados e chuva de pétalas, por exemplo.

Cortel São Paulo

Nossa missão é oferecer um atendimento acolhedor e respeitoso às famílias nos momentos mais delicados. Com mais de **60 anos de experiência em serviços funerários**, combinamos tradição e cuidado em cada detalhe, desde os serviços funerários imediatos até a administração de cemitérios históricos.

Atuamos também com planos funerários que garantem tranquilidade e segurança, além de oferecer jazigos que preservam a memória de seus entes queridos. Nosso compromisso é proporcionar suporte ético e sensível em todas as etapas, honrando a história de cada família.



20,000+

Famílias Atendidas

400+

Colaboradores

10

Agências Funerárias

5

Cemitérios Em São Paulo

Cortel SP – Cemitérios

Cemitério do Araçá

Avenida Doutor Arnaldo, 666 – Sumaré, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 221.475 m²
- Inauguração: 1928



Cemitério São Paulo

Rua Cardeal Arcoverde, 1250 – Pinheiros, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 103.053 m²
- Inauguração: 1926



Cemitério Santo Amaro

Rua Ministro R. Cardoso Alves, 186 – Santo Amaro, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 29.900 m²
- Inauguração: 1856



Cemitério Dom Bosco

Estr. do Pinheirinho, 860 – Perus, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 224.574 m²
- Inauguração: 1971



Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Avenida João Marcelino Branco – Vila Nova Cachoeirinha, SP

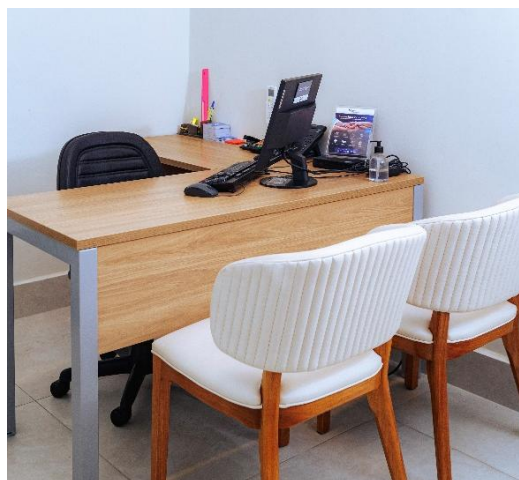
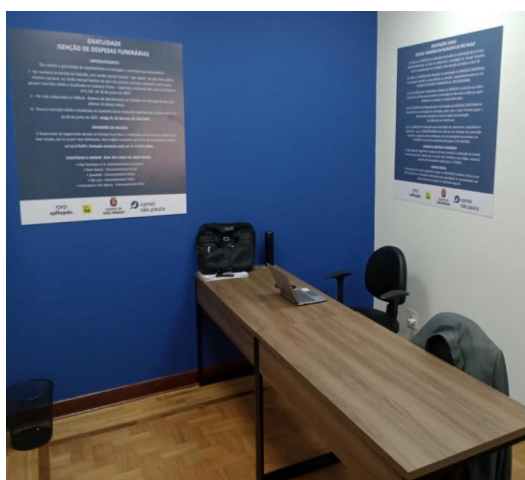
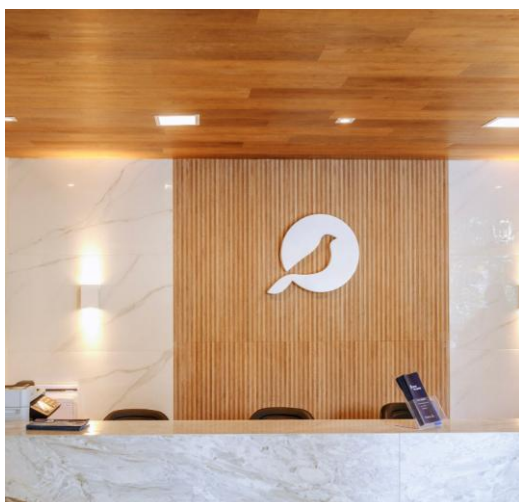
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 234.574 m²
- Inauguração: 1971



Cortel SP – Agências Funerárias

As agências funerárias operam 24h por dia, para garantir um atendimento contínuo e abrangente aos clientes, tanto de forma presencial quanto por meio de comunicações via telefone ou WhatsApp. Essa disponibilidade ininterrupta permite que a Cortel SP esteja sempre pronta para atender às demandas dos clientes, oferecendo suporte e assistência.

Atualmente, a Cortel SP possui uma rede de 10 agências funerárias distribuídas estrategicamente por toda a cidade de São Paulo, abrangendo todas as zonas do município. Essa ampla presença geográfica permite que os serviços estejam acessíveis a todos os clientes, independentemente de sua localização na cidade.

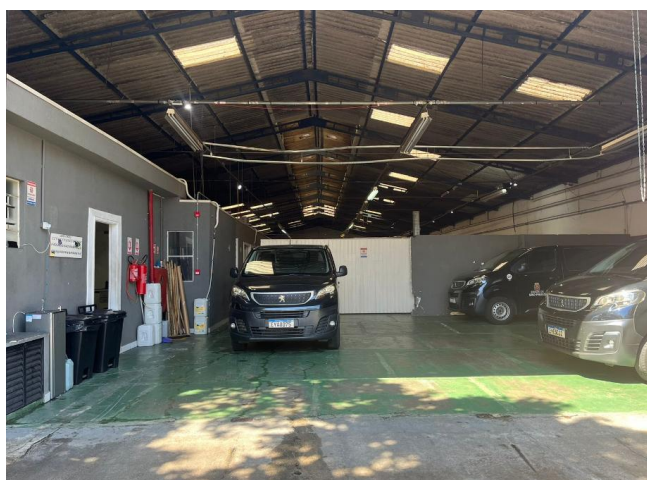


Cortel SP – Centro Logístico

O centro logístico da Cortel SP, estrategicamente localizado no bairro da Mooca, desempenha um papel fundamental na eficiência e qualidade dos serviços funerários oferecidos pela empresa. Nesse centro, são armazenadas e gerenciadas as diversas modalidades de urnas, arranjos de flores, velas, véus, enfeites e outros itens essenciais para os rituais de despedida.

Atualmente, a logística da Cortel SP opera com uma frota de mais de 20 carros funerários, garantindo o transporte ágil e seguro desde o local do óbito até o destino final, seja o sepultamento em cemitério ou a cremação em crematório. Esse processo de transporte é crucial para proporcionar um serviço rápido e respeitoso aos familiares e amigos enlutados.

A equipe de logística da Cortel SP é responsável por coordenar e executar todas as etapas desse processo, desde a coleta do corpo no hospital até a chegada ao cemitério ou crematório. Esse cuidado meticuloso garante que os rituais de despedida ocorram conforme desejado pela família. Investir na infraestrutura e na eficiência operacional do centro logístico é fundamental para manter a excelência nos serviços prestados. A otimização contínua dos processos logísticos contribui não apenas para a satisfação dos clientes, mas também para a reputação e o crescimento sustentável da empresa.



Cortel SP – Benfeitorias

Conforme estabelecido no Edital de Concessão dos cemitérios e serviços funerários de São Paulo, cada concessionária é responsável por realizar benfeitorias e investimentos em cada um dos seus respectivos cemitérios, sendo esta uma exigência para o recebimento da taxa de manutenção dos jazigos, uma das linhas de receitas mais importantes do death care. A Cortel SP, desde o início de suas operações, tem investido em benfeitorias, destacando, por exemplo:

- Construção de gavetas verticais – cemitério Dom Bosco;
- Construção de lóculos de ossuário individual: cemitério Vila Nova Cachoeirinha;
- Construção de novo ossuário geral – cemitério Vila Nova Cachoeirinha e Dom Bosco;
- Aquisição de veículos elétricos;
- Segurança: 26 postos (24 horas por dia), totalizando 104 colaboradores;
- CFTV: instalação de 96 câmeras de monitoramento;
- Digitalização: 1,2 milhões de documentos (livros e declarações de óbito);
- Geolocalização de jazigos via Google Maps;
- Desinsetização, desratização e desinfecção;
- Reformas e zeladoria em geral;
- Áreas verdes: roçagem completa e constante de todos os cemitérios;
- Muros: reconstrução de trechos onde os muros encontravam-se derrubados ou danificados;
- Lixo recolhido e reciclado: mais de 800 toneladas;
- Lixeiras: ampliação e padronização dos pontos de coleta de lixo em todos os cemitérios;
- Buracos em sepulturas fechados: mais de 16.000 em todos os cemitérios.

Reportagens relevantes (clique nas imagens para abrir a versão completa):

SÃO PAULO

Cemitérios Araçá e Santo Amaro, em SP, mapeiam túmulos e têm sistema de geolocalização de jazigos

SÃO PAULO

São Paulo tem chuva de pétalas de rosa vermelha em celebração a Finados

Concessionária lança 200 kg de corolas em dois cemitérios; violinistas e saxofonistas tocam durante o cortejo

SP1

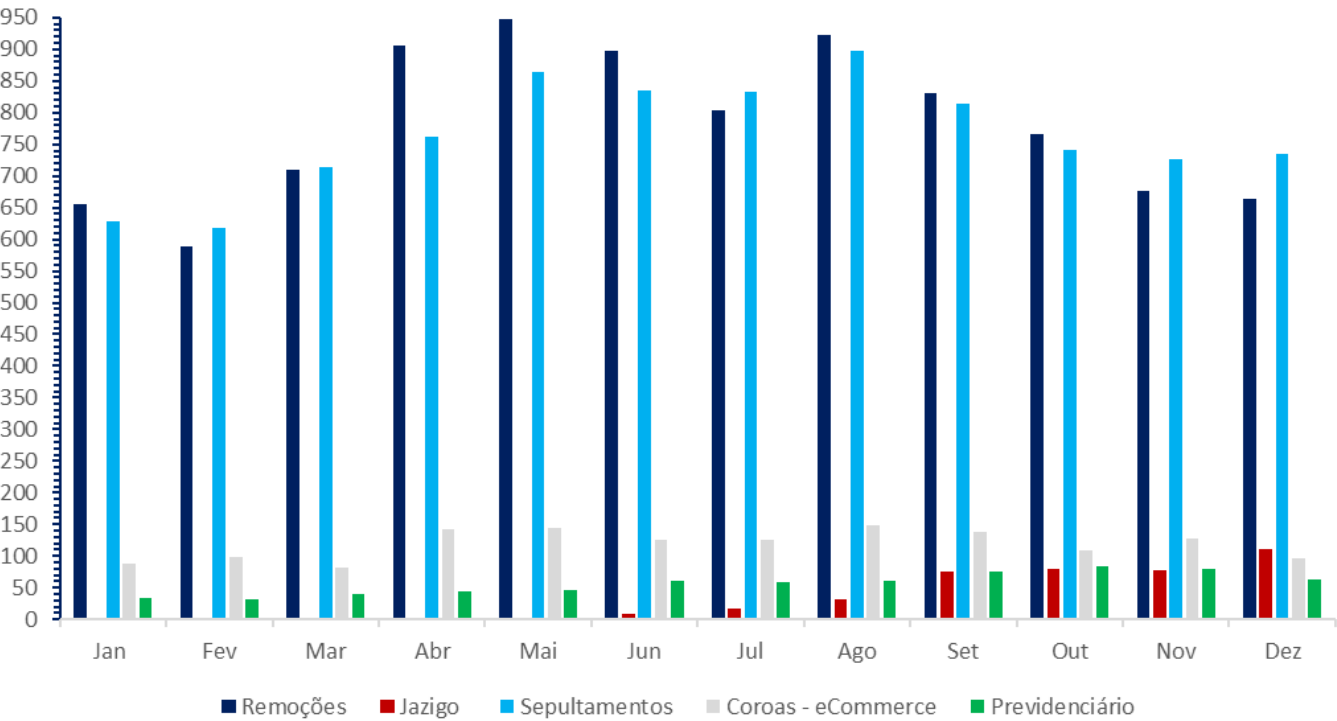
Mais facilidade para encontrar túmulos no cemitério

4 min CC

Cemitérios criam sistema de geolocalização após digitalização de documentos. Famílias precisam recadastrar jazigos.

Cortel SP – Evolução de Vendas e Serviços 2024

Evolução 2024 - Cortel SP



[Conheça o site oficial](#) da Cortel SP e clique nos ícones abaixo para acompanhar as redes sociais:



DISCLAIMER

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “**FATORES DE RISCO**”.

OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A SUA RENTABILIDADE.

Esse material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados nesse relatório não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Trustee e/ou Zion Invest, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.

As informações contidas nesse material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve ser interpretada como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir.





+55 11 3165-5500
www.zioninvest.com
contato@zioninvest.com

Av. Nove de Julho, 4865 - 21A
Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil
CEP 01407-200